عقد بوضع نظام لإدارة الأجزاء المشتركة

"الباب الأول"

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة 1) اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم .... بشارع .... بحى .... محافظة ....

مادة 2) أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع و حسن إدارة و صيانة الأجزاء المشتركة في العقار المشار إليه فى المادة السابقة .

مادة 3) مقر الاتحاد : (1)

....

مادة 4) مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقا لأحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر .

"الباب الثاني"

ملكية العقار و عضوية الاتحاد

مادة 5) ملكية الأجزاء المفرزة :

.... عدد....................... عدد

يتكون العقار من .... طبقة تحتوى على .... شقة (1)

و بيانات ملكيتها الاتى :

1) الطبقة رقم (1) مملوكة ل ....
2) الطبقة رقم (2) مملوكة ل ....
3) الطبقة رقم (3) مملوكة ل ....
4) الطبقة رقم (4) مملوكة ل ....
5) الطبقة رقم (5) مملوكة ل ....
6) الطبقة رقم (6) مملوكة ل ....

مادة 6) أوضاع الملكية :

(أ) يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به و هي تشمل ما أعد لاستعماله وحده و بصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات و أدوات صحية و أنابيب المياه و الكهرباء الداخلية و ما يكسو الأرضية و الجدران و الأسقف و كذلك النوافذ و الأبواب والشرفات .

(ب) يتملك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه و بين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط أو أسقف وغيرها .

(ج) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقي ملاك المبنى من البناء و ملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع و بوجه خاص الأرض و الأساسات و الأعمدة و الجدران الرئيسية و قواعد الأرضيات و المداخل و السلالم و الأفنية و الممرات و الدهاليز و الأسطح و المصاعد و المرافق و كل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة و خزانات و طلمبات المياه ..... الخ .

مادة 7) أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم:

1) ....مالك الطبقة رقم .... و يعادل نصيبه .... من ملكية العقار .
2) ....مالك الطبقة رقم .... و يعادل نصيبه .... من ملكية العقار .
3) ....
4) ....
5) ....
6) ....
7) .... بائع العقار بالتقسيط.

مادة 8) اكتساب العضوية :

يصبح عضوا فى الاتحاد كل من يتملك وحدة من وحداته في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد و تبدأ العضوية من تاريخ التملك.

مادة 9) زوال العضوية:

تزول عضوية الاتحاد في إحدى الحالتين الآتيتين :

1) انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .

2) تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط .

مادة 10) تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقا لأحكام المادة (11)

مادة 11) تمثيل بائعي العقار بالتقسيط :

لبائعي العقار بالتقسيط - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد ، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة 12) الأخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو في ملكية الأعضاء أو في ممثلي ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلي البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

" الباب الرابع "

إدارة الاتحاد

مادة 13) يتولى إدارة الاتحاد:

1) الجمعية العمومية للاتحاد .
2) مأمور الاتحاد .

(أ) الجمعية العمومية للاتحاد

مادة 14) تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

و يحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية و لو كان من غير أعضاء الاتحاد وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة و الاقتراح دون التصويت .

مادة 15) دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون 20 % على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

و يجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانونا باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم و ذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

مادة 16) الإنابة في الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحذر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضو آخر بتوكيل عرفي مكتوب ولا يجوز لعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد ، على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعي العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو العقار .

مادة 17) نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا إلا بحضور مالكي 60 % على الأقل من الأنصبة في العقار ، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما التالية , و يعتبر اجتماعها الثاني صحيحا أيا كان عدد الأعضاء الحاضرين و أيا كانت ملكياتهم .

مادة 18) الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء .

مادة 19) محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان و مكان الانعقاد و عدد الأعضاء الحاضرين و أسمائهم و القرارات الصادرة و عدد الأصوات التي حازها كل قرار و يبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

مادة 20) اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة و استغلال الأجزاء المشتركة من العقار و لها على الأخص ما يأتي :

1) التصديق على نظام الاتحاد , و تعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك .
2) تعيين مأمور الاتحاد و عزله .
3) تقرير أجر لمأمور الاتحاد و تحديد هذا الأجر فى حالة تقريره .
4) الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار .
5) الموافقة على إجراء أية أعمال و تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .
6) تحديد الشروط و التعويضات و الالتزامات التي تفرض على الأعضاء .

7) تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر , و تحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .
8) تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .
9) النظر في الشكاوى و التظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .
10) تعيين حراس العقار و البوابين و غيرهم من العاملين به وعزلهم و تحديد أجورهم و مكافآتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص صراحة أو ضمنا .
11) منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بإلتزامتهم .
12) تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .
13) أقرار الموازنة التقديرية للأتحاد .
14) التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .
15) فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء و بعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .
16) تصفية الاتحاد عند انقضائه .
(ب) مأمور الاتحاد

مادة 21) تعيين المأمور :

يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية و يجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة 22) اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :
1) قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .
2) تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .
3) الإشراف على أعمال الإتحاد فى النواحي الإدارية و المالية .
4) الأشراف على أعمال البوابين والحراس و غيرهم من العاملين بالعقار .
5) إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الأنفاق المطلوبة خلال السنة المالية و مصادر التمويل المقترحة .
6) اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
7) أعداد حساب ختامي فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم أنفاقه من مصروفات الاتحاد و أوجه الأنفاق .
8) تمثيل الاتحاد أمام الغير و أمام القضاء حتى فى مخاصمة أي من الأعضاء .

مادة 23) اختصاص المأمور في الأحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد في الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة و حراستها و صيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية في أول اجتماع تال لإقرار ما تم .

الـبـاب الـخـامـس

مـالـيـة الاتـحـاد

مادة 24) السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للأتحاد في أول يناير و تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهي في 31/12 من السنة التالية.

مادة 25) موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :
1) الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء .
2) العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .
3) التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .
4) ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة 26) الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترا يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد و يخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد و الوحدة المحلية المختصة .

الباب السادس

حقوق الأعضاء و التزاماتهم

مادة 27) استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم.

و لا يجوز أحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد و لو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة و يكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين.

مادة 28) تكاليف الصيانة :

ا) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة و إصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .
ب) نفقات صيانة و إصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما و يتحملان بها دون سواهما.
ج) يتحمل الأعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك و حفظ و صيانة و إدارة و تجديد الأجزاء المشتركة و يتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه فى العقار .

مادة 29) قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لم ن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة فى العقار وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده و ذلك طبقا لحكم المادة 869 من القانون المدني .

مادة 30) الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد ان يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمر بالأداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية و التجارية .

الـبـاب الـسـابـع

فـي انـقـضـاء الاتـحـاد

مادة 31) أسباب الانقضاء :

ينقضي الاتحاد لأحد سببين :
1) التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة و ذلك ما لم يتفق الملاك كتابة - على استمراره
2) هلاك العقار .

مادة 32) التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقا للقواعد التي تحددها .

الـبـاب الـثـامـن

أحـكـام عـامـة

مادة 33) المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد إلى أن يتم تعيينه و له على الأخص :
1) اتخاذ إجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة .
2) أعداد النظام القانوني للأتحاد .
3) دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى :
(ا) التصديق على نظام الاتحاد .
(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة 34) إجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد و ذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار و أسماء الملاك و أنصبائهم و البائع بالتقسيط إن وجد .

مادة 35) إجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهر على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد و ذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة 36) نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليه
و يسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد - القدامى و الجدد - صورة من هذا النظام و من أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء و واجباتهم .

مادة 37) الملاحظات :

تعتبر الملاحظات الواردة فى الهوامش جزء لا يتجزأ من هذا النظام .

الـبـاب الـتـاسـع

أحـكـام إضـافـيـة

للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام القانون المدني أو القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه أو أحكام النظام النموذجي .

.... "محضر تصديق"
وزارة العدل ـ مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.
مكتب توثيق ....

.... محضر تصديق رقم .... لسنة ....
أنه فى يوم .... الموافق ..-..-....
أمامنا نحن .... الموثق بالمكتب سالف البيان.
قد تم التوقيع على هذا العقد من السيد/ .... بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى .... ,
ومن السيد/ .... بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى .... وهذا تصديق منا بذلك.
الموثق...